

Årsredovisning 2017

BRF VÅGSKIVAN 35
716421-8781

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-12-02.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vågskivan 35 på adressen Hallandsgatan 48 i Stockholm. Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 045 kvm och 1 lokal om 93 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Björn Lindström	Ordförande
Samir El Yahiaoui	Ledamot
Tove Alexandersson	Ledamot
Peter Frantz	Ledamot
George Khoury	Kassör

Valberedning

Maria Lissert och Peter Frantz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Gotting Revision	Revisor
Maria Lissert	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.



2017-05-19: Lägenhet 301 överläts till C Hollington och M Johansson

2017-06-18: Lägenhet 603 överläts till E Olzowy

2017-07-07: Lägenhet 501 överläts till A Fröman och S Starke

2017-07-17 :Lägenhet 401 överläts till S Bargi

2017-08-11: Lägenhet 205 överläts till M Vikberg och C Sundberg

2017-11-20: Lägenhet 504 M Törnblom och L Inestal

Utförda historiska underhåll

Hösten 2017 Vattenläcka källaren i avfallsrum åtgärdat

Sommaren 2017 Stampsplning enligt plan

Våren 2017 Träd på gården beskuret

Vintern 2017 Snickeriets fönster utbytta.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Hisservice Thyssen Krupp Elevator

Snöskottning av tak P&B Plåtslageri

Städning+ hyra av matta Riksbyggen

Avfall Suez och Stockholm Vatten

Fastighetsjour Dygnet Runt Service

Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgiftshöjningar är nödvändiga. Under 2017 har föreningen gjort en amortering på 20 000 kr på lånen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	868	867	827	813
Resultat efter fin. poster	-4	17	-115	-6
Soliditet, %	62	62	62	63
Yttre fond	866	776	804	725
Taxeringsvärde	30 068	30 068	26 226	26 226
Bostadsyta, kvm	1 045	1 045	1 045	1 017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	704	704	704	724
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 934	6 954	6 954	7 165
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	2,20	2,21	2,65
Belåningsgrad, %	39,52	39,36	39,09	38,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	9 329	-	-	9 329
Upplåtelseavgifter	1 684	-	-	1 684
Fond, yttre underhåll	776	-	90	866
Balanserat resultat	470	17	-90	396
Årets resultat	17	-17	-4	-4
Eget kapital	12 275	0	-4	12 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	396
Årets resultat	-4
Totalt	392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90
Balanseras i ny räkning	<u>302</u>
	392

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Bev

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		868	867
Rörelseintäkter		3	0
Summa rörelseintäkter		871	867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-567	-493
Övriga externa kostnader	7	-66	-72
Personalkostnader	8	-5	-4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127	-127
Summa rörelsekostnader		-764	-695
Rörelseresultat		107	172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-115	-160
Summa finansiella poster		-111	-155
Resultat efter finansiella poster		-4	17
Årets resultat		-4	17

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	18 337	18 463
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 337</u>	<u>18 463</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>18 337</u>	<u>18 463</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Övriga fordringar	11	70	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55	44
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>125</u>	<u>120</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 274	1 136
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 274</u>	<u>1 136</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 399</u>	<u>1 256</u>
Summa tillgångar		<u>19 736</u>	<u>19 719</u>



Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 013	11 013
Fond för yttre underhåll		866	776
Summa bundet eget kapital		11 879	11 789
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		396	470
Årets resultat		-4	17
Summa fritt eget kapital		392	486
Summa eget kapital		12 271	12 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 247	7 267
Summa långfristiga skulder		7 247	7 267
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	123	120
Summa kortfristiga skulder		218	177
Summa eget kapital och skulder		19 736	19 719

af

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	77	77
Årsavgifter, bostäder	736	736
Övriga intäkter	57	54
Summa	871	867



Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	8	33
Fastighetsskötsel	19	17
Snöskottning	6	3
Städning	14	14
Trädgårdsarbete	9	4
Övrigt	2	1
Summa	58	72

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	128	49
Summa	128	49

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	32	31
Sophämtning	28	29
Uppvärmning	193	191
Vatten	21	17
Summa	274	268

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	16	16
Fastighetsskatt	36	35
Kabel-TV	54	54
Summa	106	104

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	4	0
Kameral förvaltning	24	23
Revisionsarvoden	11	15
Övriga förvaltningskostnader	27	34
Summa	66	72

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	5	4
Summa	5	4

AV

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115	160
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	115	160

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 877	18 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 877	18 877
Ingående ackumulerad avskrivning	-413	-287
Årets avskrivning	-127	-127
Utgående ackumulerad avskrivning	-540	-413
Utgående restvärde enligt plan	18 337	18 463
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 924</i>	<i>4 924</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 468	14 468
Taxeringsvärde mark	15 600	15 600
Summa	30 068	30 068

Not 11, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Deklarerad skatt	23	24
Skattekonto	47	47
Summa	70	71

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	9	2
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8
Summa	55	44



Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,05 %	2 508	2 528
Stadshypotek	2020-06-30	1,15 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2018-06-01	0,75 %	2 739	2 739
Summa			7 247	7 267

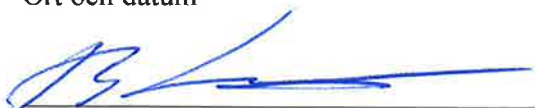
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	72	72
Löner	5	5
Uppvärmning	28	27
Utgiftsräntor	3	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	123	120

Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 500	7 500
Summa	7 500	7 500

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 09

Ort och datum



Björn Lindström
Ordförande



Samir El Yahiaoui
Ledamot

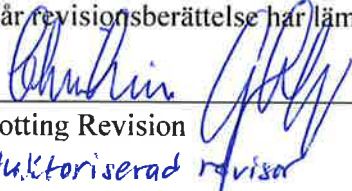


Peter Frantz
Ledamot



George Khoury
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 23



Gotting Revision
Strukturerad revisor



Maria Lissert
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vågskivan 35
Org.nr 716416-8781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att likvidera föreningen.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vågskivan 35 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 maj 2018



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Maria Lissert
Internrevisor

